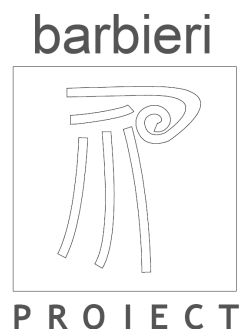


S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.
Str. Traian , nr.17 A
510 109, Alba Iulia, jud. Alba
J01/567/2005
CUI 17574610

Tel/fax : (+40)258 811 500
Tel: (+40)744 633 713
E-MAIL: capitel_proiect@yahoo.com



PROIECT NR. 30 / 2023

PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD)

ELABORARE DTAC PENTRU CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ
ȘI FOSĂ SEPTICĂ

MEMORIU GENERAL

BENEFICIAR
BELEIU DANIEL

ADRESA AMPLASAMENT
Alba Iulia, Str. Făgăraș, nr.48, Jud. Alba

PROIECTANT DE SPECIALITATE
Arh. MARIUS BARBIERI

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE DTAC PENTRU CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ
ȘI FOSĂ SEPTICĂ

NR. PROIECT: 30 / 2023

FAZA DE PROIECTARE: FAZA P.U.D.+DTAC

SPECIALITATEA: URBANISM

AMPLASAMENT: ALBA IULIA, STR. FĂGĂRAȘ, NR.48, JUD. ALBA

BENEFICIAR: BELEIU DANIEL
jud. Alba, sat Robești, com Sohodol, nr. 550A

PROIECTANT DE SPECIALITATE: MARIUS BARBIERI

SEF PROIECT: arh. Marius Barbieri

URBANISM: arh. Marius Barbieri
ing. Ramona Sînc

DESENAT: ing. Ramona Sînc

BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE

Cuprins

A. PIESE SCRISE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1.2. Obiectul lucrării .

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații elaborate

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

3.3. Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

3.5. Destinația clădirilor

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, accidente de teren, adâncimea apei subterane, parametri seismici caracteristici zonei.

3.8. Adâncimea apei subterane

3.9. Parametri seismici caracteristici zonei

3.10. Analiza fondului construit existent

3.11. Echiparea existentă

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiective noi solicitate prin temă

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

4.3. Capacitate, suprafața desfășurată

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.

4.5. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

4.6. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural

4.7. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

4.8. Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluării

4.9. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

4.10. Profiluri transversale specifice

4.11. Lucrări necesare de sistematizare verticală

4.12. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor , procentul de ocupare al terenului)

4.13. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).

5. Concluzii

6. Anexe

B PIESE DESENATE:

NR. CRT. DENUMIRE PLANȘA

SCARA

1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	SC 1:5000 1
2. SITUAȚIA EXISTENTĂ	SC 1:500 2
3. SITUAȚIA PROPUȘĂ	SC 1:500 3
4. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SC 1:500 4
5. ECHIPARE EDILITARĂ	SC 1:500 5

DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

A. PIESE SCRISE

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

Planul Urbanistic de Detaliu reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a unuia sau mai multor obiective, pe o parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate. Documentația are caracter de reglementare specifică și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din Planul Urbanistic General, corelate cu condiționările din Certificatul de Urbanism.

Obiectul prezentului PLAN URBANISTIC DE DETALIU îl constituie studierea și stabilirea unor condiții urbanistice privind ELABORARE DTAC PENTRU CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ ȘI FOSĂ SEPTICĂ.

Documentația se elaborează în conformitate cu Legea nr. 350/2001 privind "Amenajarea teritoriului și urbanismului", corelată cu HGR 525/1996, cu cadrul conținut elaborat de MLPAT cât și cu alte reglementări în materie de urbanism și amenajare a teritoriului.

Prezentul PUD capătă, după aprobare, valoare juridică și se constituie în act de autoritate a administrației locale. Conform cadrului conținut cuprins în Ghidul privind metodologia de elaborare a P.U.D.-ului, indicativ 09-2000, documentația de față prezintă următoarele:

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului: ELABORARE DTAC PENTRU CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ ȘI FOSĂ SEPTICĂ

Inițiator (beneficiar): BELEIU DANIEL

Proiectant de specialitate: arh. MARIUS BARBIERI

Data elaborării: IULIE 2023

1.2 Obiectul lucrării

Prin tema de proiectare se dorește construirea unei case de vacanță și fosă septică. Terenul este proprietatea privată a beneficiarului Beleiu Daniel, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare bun propriu, dobândit prin Convenție, cotă actuală de 1/1, Cf. nr. 116334 Alba Iulia, nr topo. 116334, teren în suprafață de 416 mp, conform PUZ aprobat UTR – L7 – subzona caselor de vacanță. Pe teren se propune construirea unei case de vacanță cu suprafața construită de 46.70 mp și regim de înălțime de S+P +M .

În incintă se va realiza un sistem de circulații pietonale/carosabile și un loc de parcare, spații verzi care vor fi amenajate în interiorul incintei.

Accesul în incintă se va realiza direct din strada Făgăraș prin intermediul unei alei de acces carosabil/pietonal care comunică cu obiectivele din incintă. Strada Făgăraș a fost propusă spre modernizare prin documentații de urbanism aprobate anterior cu un profil carosabil de 8m (6m carosabil și 1m trotuar în ambele părți ale carosabilului).

În planșa Reglementari – Situația propusă (A2) sunt evidențiate amplasarea construcției, zona

de parcare, zonă verde, în limita perimetului contruibil.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații elaborate

- Situatrea obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus

Conform planului de încadrare în zonă, se evidențiază poziția amplasamentului în intravilanul Mun. Alba Iulia, strada Făgăraș, nr.48, jud. Alba

Conform datelor preluate din documentația topografică suprafață de teren (416 mp) situat în zona de nord-vestica a municipiului Alba Iulia cu acces din str. Făgăraș.

Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/aprobate anterior

- Conform PUG terenul studiat se află situat în intravilan în UTR L7- subzona caselor de vacanță.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

Concomitent cu elaborarea documentației PUD pentru obiectivul descris nu sunt elaborate alte documentații de urbanism în zonă, motiv pentru care nu sunt necesare corelări decât cu cele avizate anterior.

Funcțiunea propusă se încadrează în reglementările prevăzute în PUG aprobate.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul se află situat în intravilanul Mun. Alba Iulia, strada Făgăraș nr.48, jud. Alba.

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Accesul la imobil se realizează direct din strada Făgăraș.

3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

La momentul actual pe teren nu există construcții.

Forma terenului este aproximativ dreptunghiulară.

Vecinătăți:

- *limita proprietate la nord - proprietate privată- Boca Darius Dorin;*
- *limita proprietate la sud – domeniu public- str. Făgăraș;*
- *limita proprietate la est - proprietate privată- Draguș Tiberiu;*
- *limita proprietate la vest - proprietate privată – Beleiu Daniel.*

3.3. Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere

Suprafața teren = 416mp

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona cuprinsă în interiorul zonei studiate este definită ca o subzonă predominantă caselor de vacanță, situată în UTR – L7, conform PUZ aprobat pe această zonă.

3.5. Destinația clădirilor

În zonă – case de vacanță.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate.

Predominant în zonă: proprietate privată a persoanelor fizice

Parcela studiată este proprietate privată a beneficiarului: Beleiu Daniel, Întabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu cumpărare bun propriu, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, Cf. nr.116334, nr topo 116334, teren în suprafață totală de 416 mp.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, accidente de teren, adâncimea apei subterane, parametri seismici caracteristici zonei.

Din punctul de vedere geomorfologiei amplasamentul propus, se înscrie în „zona de versant deluros drept al râului Mureș”, pe care grefează un număr relict de terasă superioară cu altimetrie relativă de cca 80-90.00m, - terasa care, ulterior detasării sale sub aspect geomorfologic, a fost vizibil fragmentată și remodelată de râul AMPOI și de o serie de alți afluenți locali (vai minore), cu caracter semipermanent-torential. Cu ocazia efectuării observațiilor directe pe teren se constată că acesta este stabil, fără fenomene fizico-geologice majore (forme sau urme de alunecare) folosit actual drept curte imobil existent. Presiunea convențională în grupa de bază pentru depozite deluviale constituite din (argila prafoasă cafenie plastic vartoasă este de $P_{conv} = 290\text{kPa}$). Zona seismică conf. norm. P 100-92, este ‘F’ ($K_s=0,10; T_c=0.7\text{sec.}$) Seismicitatea: Municipiul Alba Iulia se încadrează în zona seismică "F".

3.8. Adâncimea apei subterane

Apa subterană sub forma de panză freatică captivă poate fi interceptată la adâncimi variabile de la cca 5.20 – 6.00 m în stratele detritice din zona de terasă superioară, având o direcție generală de curgere de la vest spre est.

3.9. Parametri seismici caracteristici zonei

Conform normativului P100/2005, privind zonarea teritoriului, perimetrul cercetat se înscrie d.p.d.v. al valorilor de varf ale accelerației terenului cu valori $a_g = 0.10$ și $T_c=0.7$ sec.

3.10. Analiza fondului construit existent

Din punct de vedere a fondului construit, zona de locuințe din perimetrul studiat se identifică ca o zonă intens dezvoltată. În imediata vecinătate a parcelei studiate se află locuințe (P, P+1).

3.11. Echiparea edilitară existentă

Rețelele existente în zonă:

- *Energie electrică*
- *Rețea apă potabilă*
- *Rețea de telefonie*

Obiectivele propuse pot fi racordate la toate rețelele edilitate existente în zonă.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiective noi solicitate prin temă

Prin tema de proiectare se dorește construirea unei case de vacanță cu regim de înălțime de S+P+M cu suprafața construită de 46.70 mp.

Obiectivul principal al prezentului PUD este reglementarea privind amplasarea noului imobil în teren față de limite laterale, limita spate și retragere strada.

Casa de vacanță va avea:

- dimensiuni de 5,4 m x 10,11 m
- regim de înălțime: S+P+M
- structura alcătuită din fundații continue din beton monolit, elevații din beton simplu și beton armat, zidărie portantă din cărămidă, șarpanta din lemn, învelitoare din țiglă ceramică.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

CONFORM P.U.G. MUN. ALBA IULIA

Subzona caselor de vacanță este situată între Alba Iulia și Micești, în zona sub pădure având următoarele observații:

(1) Casele de vacanță nu trebuie să fie confundate cu a doua rezidență de care diferă prin faptul că:

- nu sunt locuite permanent;
- nu se inserează între locuințe obișnuite;
- au o arie desfășurată mai redusă decât o locuință permanentă;
- indicii urbanistici maximi, indiferent dacă clădirile sunt P sau P+1 sunt POT=20%, CUT=0,4 mp. ADC/mp.teren;
- au nevoie de un cadru natural de calitate;
- au un cadru construit specific (diferit de cel urban), cu dispunere liberă a clădirilor terenului caselor de vacanță de 300-500 mp, trebuie sa poată asigura parcare pentru 1-2 automobile și să asigure discreția și confortul utilizării;

(2) Grupările de case de vacanță trebuie să beneficieze de alimentare cu apă, canalizare și electricitate, fie prin racordare la rețele publice, fie în mod independent, nu au nevoie de echipamente publice, ci numai accesibilitate la unele dintre servicii publice, medicale și personale, de comerț și alimentație publică, de unele amenajări pentru sport și recreare în spații acoperite și/sau descoperite.

(3) Din motive de securitate, grupările de case de vacanță este bine să fie grupate în apropierea unor zone locuite permanent.

(4) Se interzice amplasarea în zone cu risc de inundații, de torenți, de alunecări de teren și de incendii de pădure (recomandabilă o distanță de minim 40 metri de liziera unei păduri).

UTR - Pentru zona studiată - în UTR - L7 – subzona caselor de vacanță, conform PUZ aprobat, cu următoarele utilizări admise:

- case de vacanță
- locuință de serviciu pentru administrator/paznic
- servicii turistice.

Utilizări admise cu condiționări: spațiu pentru precollectare deșeurii menajere situate la minim 15 metri de casele de vacanță, accesibil mașinilor de salubritate, amenajat cu platformă betonată, sursa de apă, plantații.

UTR – L7 – se interzic următoarele utilizări:

- locuințe permanente;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin trafic generat;
- depozite en gros;
- stații de benzină și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcția de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să producă scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Amplasarea fata de aliniament :

Casa de vacanță va fi amplasată, retrasă față de aliniament (limita de proprietate cu strada) cu 17,9m.

Retragerile obiectivelor fata de limitele laterale si posterioara a parcelei.

Casa de vacanță se va amplasa față de vecinătății la următoarele distanțe :

- *limita proprietate la nord - proprietate privată - Boca Darius Dorin – retragere 7,9m;*
- *limita proprietate la sud - domeniu public - str. Făgăraș – retragere 17,9m;*
- *limita proprietate la est - proprietate privată- Draguș Tiberiu– retragere 3,0m;*
- *limita proprietate la vest - proprietate privată – Belei Daniel– retragere 3,0 m.*

Se vor respecta prevederile Cod Civil legate de vizibilitatea catre parcelele vecine si de scurgerile pluviale in incinta parcelei.

Construcțiile care se vor executa pe parcela studiată vor respecta normele în vigoare:

- Cod Civil
- Reglementări sanitare privind sănătatea populației.
- Reglementări privind protecția mediului

CLĂDIREA este structurată pe S+P+M niveluri

SUBSOL: pivniță

PARTER: terasa acces, hol, living, bucatărie, baie.

MANSARDA: scara de acces, hol de acces, 2 dormitoare, balcon.

Acoperișul este de tip șarpantă, iar învelitoarea este din țiglă ceramică.

Ventilația se va face natural, iar iluminarea spațiilor va fi mixtă.

Finisaje exterioare:

- Placaj de scândură aparentă culoarea alb
- Soclu cu piatră, culoare gri
- Tâmplărie PVC cu geam termopan, culoare maro
- Burlane tablă prevopsită, culoare maro
- Invelitoare țiglă ceramică, culoare maro

AMENAJARE INCINTA:

- alei pietonale și auto din dale de beton vibropresate;
- spații verzi – amenajate, plantate cu flori, arbori și arbuști specifici zonei;

Accesul în incintă: se face din strada Făgăraș – acces auto și pietonal,

Amenajare incintă: alei pietonale și platformă parcare auto înierbate la exterior, amenajare spații verzi

Bilantul teritorial propus

S teren= 416 mp

Sc construcție propusă = 46,70 mp

S desfășurată propusă = 131.39 mp

H streșină propus = +3.75m față de cota +0.00

H coamă propus = + 5.65m față de cota +0.00

H total = 5.65 m

INDICI TEHNICI DE UTILIZARE A TERENULUI PROPUȘ

POT propus= 18 %;

CUT propus= 0.31;

– nr. niveluri: S+P+M

4.3. Capacitate, suprafața desfășurată

Suprafață teren= 416 m

Pentru casa de vacanță:

S construită = 46,70 mp,

S desfășurată = 131,39mp

POT propus = 18 %,

CUT propus = 0.31

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.

Obiectivul propus se va încadra în stilul zonei, neintrând în contradicție cu caracterul acesteia, prin respectarea următoarelor principii :

- limbajul arhitectural va fi contemporan, cu cromatică deschisă și accente în culori nesaturate.
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile; se interzice folosirea

- asbocimentului și a tablei strălucitoare pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.
- se vor utiliza finisaje de calitate - construcțiile anexe vizibile din spațiul public vor fi tratate arhitectural în aceeași manieră precum construcțiile principale și se vor integra compozițional în ansamblu.

4.5. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Accesul auto și pietonal în incintă se va realiza direct din strada Făgăraș.

4.6. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural

Construcția nouă se va integra în caracterul general al zonei. Construcțiile învecinate având un aspect clasic din punct de vedere arhitectural, se urmărește crearea unui imobil de calitate superioară, caracterizat de folosirea unui limbaj arhitectural cu finisaje de calitate și exprimarea funcțiilor interioare în aspectul exterior. Construcțiile anexe vizibile din spațiul public vor fi tratate arhitectural în aceeași manieră precum construcțiile principale și se vor integra compozițional în ansamblu. Se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor, finisajelor în culori saturate, nearmonizate cu cele ale clădirilor învecinate.

4.7. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

- imobilul nu este inclus în zona protejată conf. PUG.

4.8. Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluării

Activitățile propuse să se desfășoare pe parcelă, nu sunt producătoare de substanțe poluante. Deșeurile menajere se vor depozita pe o platformă special amenajată conform normelor în vigoare și se vor îndepărta periodic, în baza unui contract de servicii de salubritate cu o firmă abilitată în domeniu.

4.9. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Suprafața spațiilor verzi va fi de 208 mp din totalul terenului de 416 mp. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și de grădina cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore sau pom fructifer la fiecare 50 mp.

4.10. Profile transversale specifice

Se păstrează profilul stradal al străzii Făgăraș, care a fost propus prin documentații de urbanism aprobate anterior cu profilul carosabil de 8m.

4.11. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Sistematizare verticală locuință: - Cota ±0.00 (312.23 - cota absolută) a casei va fi considerată cota +0.30 față de CTS-ul propus în zona de intrare. - Se va proceda la o sistematizare locală pentru amenajarea platformei parțiale. - Apele pluviale se vor scurge printr-o rigolă deschisă pe spațiu verde.

4.12. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare al terenului)

Casa de vacanță propusă va fi construită în regim de construire izolat având regim de înălțime apropos S+P+M și H max. +3.75 m. la streșină; + 5.65max (coama)

ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR

Obiectivele propuse se vor amplasa în perimetrul construit propus conform planșei

2 – Reglementări urbanistice – Situația propusă

- limita proprietate la nord - proprietate privată – Boca Darius Dorin – retragere 7,9m;
- limita proprietate la sud - domeniu public- str. Făgăraș – retragere 17,9m;
- limita proprietate la est - proprietate privată - Draguș Tiberiu – retragere 3,0m;
- limita proprietate la vest - proprietate privată – Beleiu Daniel - retragere 3,0m.

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- Funcțiunea propusă: Casă de vacanță
- Regimul de înălțime: S+ P+M
- H streășină propunere = +3.75 m față de cota +0.00
- H coamă propunere = +5.65 m față de cota +0.00

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

POT propus= 18 %;

COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

CUT propus= 0.31;

4.13. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).

În prezent zona dispune de următoarele utilități:

Alimentarea cu energie electrică

Construcția propusă se va bransa la rețeaua de alimentare cu energie electrică existentă în zonă.

Alimentare cu apa rece

Construcția propusă se va bransa la rețeaua de alimentare cu apă existentă în zonă.

Alimentarea cu căldură

Încălzirea locuinței se va realiza prin intermediul centralei termice care va funcționa cu combustibil gaz sau solid .

Canalizare/ape uzate menajere

Apele uzate menajere vor fi directionate catre o fosa septica ecologica ce se va amplasa in incinta imobilului studiat deoarece în zonă nu există rețea de canalizare la momentul actual.

Aceasta respectând ordinul 119/2014 având o zonă de protecție de 10m față de casa de vacanță.

In momentul in care se vor realiza rețelele de canalizare în zona studiată beneficiarul se va bransa la infrastructura centralizată de canalizare a localitatii.

4.18. BILANȚ TERITORIAL

Bilanț Teritorial Existent/Propus:

Bilanț teritorial	Existent mp	%	Popus mp	%
Suprafață teren studiat	416		-	
Suprafața construită	-	-	46.7	18
Circulații pietonale	-	-	39.20	9.42
Circulații auto	-	-	93.75	22.53
Spații verzi	-	-	236.35	50.03
TOTAL	416	100	416	100

5. Concluzii

Planul Urbanistic de Detaliu va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia, după aprobarea în Consiliul Local.

Realizarea noilor construcții va continua tendința firească de dezvoltare a zonei și va contribui pozitiv la creșterea calitativă a aspectului arhitectural urbanistic.

Soluția propusă nu afectează în niciun fel trăsăturile specifice ale zonei din care face parte și va duce la îmbunătățirea valorii fondului construit.

Toate lucrările ce se vor realiza vor aduce doar beneficii zonei.

Se respectă prevederile Codului Civil privind vizibilitatea la parcelele învecinate și scurgerea apelor pluviale se realizează în incinta proprie.

6. Anexe

- *Tema program;*

Întocmit,
Ing. Ramona Sînc

Șef proiect,
arh. Marius Barbieri